

# Notitie

**Project:** Centrumplan Boekel, St. Agathaplein

**Onderwerp:** beoordeling conceptplan

**Datum:** 16 oktober 2017

**Opsteller:** Jos van Eldonk (Stedenbouwkundig adviseur gemeente)

---

*Geesink Weusten Architecten heeft in opdracht van Van Wanrooij Projectontwikkeling een bebouwingsvoorstel ontwikkeld (maart 2017) voor de zuidwand van het St. Agathaplein in Boekel. Jos van Eldonk is aangetrokken als stedenbouwkundig adviseur van de gemeente om het plan kwalitatief te beoordelen en in deze fase richtlijnen mee te geven voor de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het plan. Daarnaast is de opgave geformuleerd het plan ook te beoordelen in het kader van een mogelijke toekomstige herinrichting van het St. Agathaplein, met het doel de parkeercapaciteit te vergroten.*

## **Stedenbouwkundige en architectonische kaders**

Voor het hart van Boekel is een 2010 een Centrumvisie opgesteld (DTNP, juli 2010). In deze visie wordt ingezet op het concentreren van winkelvoorzieningen rond het St. Agathaplein. De zuidwand wordt daarbij aangemerkt als ontwikkelingsgebied met het doel hier een aantrekkelijke winkelwand te realiseren. De nadruk ligt daarbij op een invulling als boodschappencentrum.

Voor Boekel is geen gedetailleerde stedenbouwkundige visie opgesteld die als toetskader voor het bebouwingsvoorstel van Van Wanrooij kan gelden. Kijkend naar het centrum kan men zien dat het in basis een kleinschalige dorpse structuur heeft. De meer recent gerealiseerde bebouwing aan de noord- en westwand van het St. Agathaplein zijn minder dorps van karakter.

Door de bouwhoogte van 4 tot 6 lagen is hier een schaa sprong met de omgeving ontstaan. Door deze schaa sprong is de intimiteit en beleving van het St. Agathaplein versterkt. De architectuurtaal van de aan het plein gerealiseerde panden is vooral historiserend.

Individuele panden zijn herkenbaar.

Het bebouwingsvoorstel van Van Wanrooij is getoetst door de volgende vragen te stellen:

- Sluit het plan aan bij de Centrumvisie?
- Sluit het plan stedenbouwkundig aan op de omgeving?
- Is de programmatische invulling in overeenstemming met de Centrumvisie?
- Hoe kan het St. Agathaplein worden gebruikt en (her)ingericht?
- Past het plan architectonisch op deze plek?

## **Centrumvisie**

In de Centrumvisie die voor Boekel is opgesteld wordt ingezet op het concentreren van winkelvoorzieningen rond het St. Agathaplein. De kracht van het centrum als boodschappencentrum wordt verbeterd met het concentreren van de winkels en de parkeervoorzieningen rond het plein. In de Centrumvisie wordt de zuidwand ook expliciet aangegeven als ontwikkelgebied om hier een concentratie aan winkels mogelijk te maken. Het kan daarbij gaan om een mix van dagelijkse en niet dagelijkse boodschappen.

Er worden in de centrumvisie twee ontwikkelscenario's geschetst voor het plein: het winkelhaakmodel en het hoefijzermodel. In beide scenario's wordt voorgesteld de zuidwand te ontwikkelen tot een aantrekkelijke winkelwand met ongeveer 2500 m<sup>2</sup> aan winkeloppervlak.

In het plan van Van Wanrooij wordt ingezet op volledige sloop nieuwbouw van de zuidwand. Er wordt daarin ruim 4200 m<sup>2</sup> (GBO) aan winkeloppervlak gerealiseerd. Naast de meer landelijke winkelketens (Hema/Blokker/Kruidvat) is er ruimte voor dag- en verswinkels en een Aldi supermarkt van 1600 m<sup>2</sup>. Het gerealiseerde winkelaanbod is beduidend hoger dan in de centrumvisie voor de zuidwand is aangegeven. Dit komt met name door het toevoegen van de supermarkt.

In de centrumvisie wordt wel ruimte geboden voor de realisatie van een supermarkt in de noordwesthoek van het plein (locatie Nia Domo).

#### *Beoordeling*

*De herontwikkeling van de zuidwand tot winkelwand past in de centrumvisie van Boekel. Met het toevoegen van extra winkeloppervlak waaronder ook een supermarkt, wordt de zuidwand nog sterker. Horeca en bibliotheek kunnen op deze manier behouden blijven in de Noordwest hoek.*

*Dit komt de levendigheid ten goede.*

#### **Stedenbouw**

Het centrum van Boekel heeft een kleinschalige dorpse structuur. Met de meer recent gerealiseerde bebouwing aan de noord- en westwand van het St. Agathaplein zijn minder dorps van karakter. Door de bouwhoogte van 4 tot 6 lagen is een schaalsprong ontstaan. De schaalsprong is op deze plek in het centrum gerechtvaardigd omdat hierdoor juist de intimiteit en beleving van het St. Agathaplein zijn versterkt.

In het plan van Van Wanrooij wordt integraal ingezet op een winkelplint met daarboven drie lagen woningen. Waardoor een groot bouwblok met een bouwhoogte van 4 lagen ontstaat. De bovenste bouwlaag is soms als kap verdieping en soms als front uitgevoerd waardoor extra nuance ontstaat in het beeld.

#### *Beoordeling*

*De voorgestelde bouwhoogte van vier lagen is hoger dan de gemiddelde bouwhoogte in Boekel. Aan de pleinwand is dit een goede oplossing die aansluit bij de bouwhoogte aan de overkant. Het is wel van belang meer verschil/nuance aan te brengen in de hoogteopbouw van het plan. De bouwhoogte aan de randen van het plan (Kerkstraat en Buskensstraat) bij voorkeur een verdieping lager maken om beter aan te sluiten op de omgeving. Het is denkbaar dat er incidenteel een extra bouwlaag aan de pleinwand wordt gerealiseerd. Door de redelijk strakke doorgaande rooilijn oogt het bouwblok te massaal als één bouwblok. Naast de sprongen in de rooilijn is het wenselijk om bijvoorbeeld het gebouw aan de rotonde meer los te maken uit de totale gevelwand (als bestaand) waardoor het sterker als zelfstandig huis leesbaar wordt.*

*Concluderend kun je stellen dat er meer geleiding nodig is in de stedenbouwkundige opbouw van het totale bouwblok om een betere aansluiting met de omgeving te realiseren.*

#### **Programma**

In het plan wordt winkelruimte gerealiseerd op de begane grond. Een mix van dagwinkels, ketens en een supermarkt. De supermarkt wordt afgezoomd met andere winkels om een aantrekkelijke uitstraling te realiseren in de plint. Er is een inpandige expeditiehof voorzien aan de Kerkstraat. Parkeren voor bewoners wordt op maaiveld achter het bouwblok gerealiseerd.

Parkeren voor winkelbezoekers is voorzien op het plein.

Het plan kent 57 appartementen, ontsloten vanaf de koppen van het gebouw. De appartementen zijn met hun buitenruimte gesitueerd aan een groene binnenhof, boven op de winkels. De ontsluiting van de appartementen is niet aangegeven, maar mogelijk wordt er gekozen voor een galerij-typologie aan de noordgevel (pleinwand).

#### *Beoordeling*

*De voorgestelde invulling van de begane grond komt overeen met de intentie van de centrumvisie. Met het afzomen van de supermarkt door kleinere units ontstaat een aantrekkelijke uitstraling op straatniveau. Het realiseren van een winkelunit aan de Kerkstraat is kwetsbaar (onvoldoende loop). Hier ligt een invulling met dienstverlening of woonwerkruimten meer voor de hand.*

*Het toevoegen van woningen is aantrekkelijk. Het is belangrijk de woningen ook met hun woonfunctie te oriënteren op het plein. Een galerijstructuur is hier onacceptabel.*

*Het is jammer dat er geen trappenhuis aan het plein is gesitueerd om een aantal woningen hier een adres te geven. Door te kiezen voor een structuur van drie- of vierspanners kunnen veel van deze aandachtspunten worden opgelost.*

### **Inrichting openbaar gebied**

In het voorgestelde planvoorstel van Van Wanrooij zal de bestaande rooilijn van het plein 5 tot 10 m naar het noorden verschuiven. De pleinruimte wordt kleiner en de parallelweg voor de winkels langs, verdwijnt. Er wordt uitgegaan van haaks parkeren direct vanaf de weg over het St Agathaplein. Er worden in het gebied 122 openbare parkeerplaatsen voorzien, gedeeltelijk op het bestaande plein en in de straten er omheen. Voor het plan is een inpandige expeditie voorzien, ontsloten vanaf de Kerkstraat.

#### *Beoordeling*

*Met het verschuiven van de voorgevelrooilijn wordt het plein kleiner. Vanuit de beleving van het plein en voor het organiseren van evenementen lijkt dat acceptabel. In het planvoorstel worden nu in het totale gebied 122 parkeerplaatsen voorzien. Deze zijn ook bedoeld voor het bestaande winkelprogramma. Uitgaande van een succesvol winkelprogramma (waaronder een supermarkt) kom je rekenkundig al snel op een norm van 3,5 pp per 100 m<sup>2</sup> winkelprogramma (147 parkeerplaatsen). De bestaande vraag van de overige winkels, gemeentehuis en horeca zijn daar nog niet in meegenomen. De verkeersstructuur vraagt nader onderzoek. Is het wenselijk om haaks parkeren vanaf de rijweg op het plein te realiseren? Is het wenselijk om de vrachtauto's achteruit te laten steken op de Kerkstraat?*

*Concluderend kan worden gesteld dat de forse uitbreiding van het winkelprogramma tot een forse toename van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen zal leiden. Het in de eerste schets gesuggereerde aantal plaatsen lijkt daarbij nog onvoldoende.*

### **Architectonische uitwerking**

Het plan van Van Wanrooij zet in op een historiserende architectuur, gerealiseerd in verschillende tinten metselwerk. De uitwerking van het plan is in deze fase nog zeer globaal. De referenties tonen een zorgvuldig en rijk gedetailleerde architectuur, uitgevoerd in duurzame materialen.

#### *Beoordeling*

*De kwaliteit van de referenties is nu nog niet zichtbaar in het schetsvoorstel. Het is van belang dat het plan in de uitwerking wel deze rijkdom krijgt. Het is wenselijk om daarbij ook wat meer lokale architectonische elementen en kleuren te gebruiken, waardoor de architectuurtaal ook beter past op deze plek. Kwaliteiten als: kleinschalig, warme kleuren metselwerk, rijke detaillering, duurzame materialen, zijn dan van belang.*

*Voor het binnengebied rond de opgetilde hof wordt ingezet op een hele andere taal. Het is de vraag of dit wenselijk is? Gezien de hoogte van het bouwvolume, zeker ook in relatie tot de omgeving, zullen de woningen zich aan de zuidkant ook als 'voorkant' moeten presenteren (zichtbaar vanuit de Irenestraat, de Kerkstraat en Buskensstraat. De korrelgrootte en materialisering die wordt ingezet aan de pleinzijde zou ook in de zuidgevel terug moeten komen.*

### **Conclusie**

Het voorgestelde planvoorstel van Van Wanrooij sluit in basis aan bij de centrumvisie van Boekel. Met toevoeging van winkels en woningen kan hier een sterk en aantrekkelijk boodschappencentrum ontstaan. Het is van belang dat het plan in de uitwerking stedenbouwkundig en architectonisch wordt verfijnd om een betere aansluiting met de omgeving te realiseren. Een belangrijke vraag bij de nadere uitwerking is de juiste balans tussen voldoende parkeerplaatsen en een kwalitatief aantrekkelijk centrumplein te behouden. Zeker nu ook voorgesteld wordt het plein verder te verkleinen. Hier is nader onderzoek op zijn plaats.